

COMPTE RENDU REUNION TECHNIQUE / TOURNEE TERRAIN / GESTION LOCATIVE

DATE ET LIEU

04/04 et 30/05/2023	Andrézieux HP8639
---------------------	-------------------

PARTICIPANTS

ICF HABITAT LA SABLIERE	M. GRESPIER 04/04 et 30/05 Mme KRYSTKOWIAK 30/05 M. BENDAROUACH M. DIOP 04/04 et 30/05
ALIAA, Association des Locataires des Immeubles de l'Allée d'Andrézieux	M. VASSEUR- M. TRONC- Mme LHOSTIS 04/04 et 30/05 Mme HUDE- 04/04

SUJETS ABORDES PAR L'ALIAA

FAIT EN COURS

OBSERVATIONS – REPONSES ICF

	Nous vous avons fait de nombreuses relances par mail depuis plusieurs mois des CR en attente, sans réponse concrète et promis sous 7 Jrs, voici l'ordre du jour de notre dernière réunion du 04/04 compilé avec celui de la suivante le 30/05/23.			Envoi des CR par ICF le 29/05 (celui du 04/04) et le 23/06 (celui du 30/05).
1	Porte de Parking ICF hors service non sécurisée depuis <u>novembre 2022</u> , où en êtes-vous ? Pose de la porte parking <u>effectuée très récemment</u> puis hors service pendant quelques jours ensuite. Autre accès, même problème de sécurité : de jeunes gens passent régulièrement par le hall du 13 pour descendre dans le parking (serrure cassée porte accès niveau cave). Nous réitérons la demande d'un agent de sécurité sur les accès et des réparations pérennes car depuis plusieurs mois ce parking n'a été sécurisé que quelques jours ! la porte actuelle du parking semble plus fragile.	X		La porte sera installée le 11/04. ICF rappelle que les rondes renforcées ont été mises en place par le GPIS pour maintenir la sécurité de l'entrée du parking souterrain. ICF vous informe qu'un agent de sécurité ne sera pas mis en place. Mise en réparation de la porte définitive le 21 avril 2023. Dysfonctionnement apparu sur l'ouverture de la porte (manipulation de l'ouverture manuelle par un locataire ayant entraîné un dysfonctionnement). La remise en service a été effectuée le 4 mai 2023. La porte est moins fragile. Les piliers d'origine défoncés par un prestataire lors d'une intervention ayant été fortement endommagés, il était impossible de remettre une porte équivalente. La nouvelle porte a été fixée sur une autre structure en acier au lieu de l'aluminium précédemment. Celle-ci est restée ouverte suite à une mauvaise manipulation d'un locataire (utilisation de la manivelle qui ne sert qu'en cas d'urgence si le système automatique ne répond pas). La porte possède une grille car le parking doit être aéré. De nouveaux verrous sur les portes piétons ont remplacé ceux récemment fracturés.
2	Stationnement illicite et gênant de deux roues sur la dalle Est et sous le porche, passage de Hurlevent. Mises en demeure effectuées ? Enlèvements prévus ?		X	Nous rappelons notre dernier engagement concernant la poursuite des procédures relatives au retrait des deux-roues. Nous poursuivons les procédures de retrait des deux roues aussi bien que sur la dalle Est que sous le porche, passage de Hurlevent. L'équipe de proximité reste attentive et mobilisée pour poursuivre les actions à mener auprès des services de police et des services internes. Pour information des affichages et boitages ont été effectués pour rappeler l'interdiction de stationner illicitement sur les espaces extérieurs.

	<p>Stationnement prestataire ICF 6/7jours Dalle Est : trop de véhicules stationnés en journée, y compris dans la descente. Moteurs qui tournent à l'arrêt. Rappel à l'ordre du prestataire.</p>			<p>La chaîne avec cadenas a été posée sur la grille pour empêcher toute entrée de véhicules.</p>
3	<p>Suite à notre réunion avec le pôle patrimoine ICF, qu'en est-il de la création de borne de recharge pour véhicule électrique demandée par les locataires dans le parking ICF ? Après deux ans de demandes, toujours pas de réponse concrète ?</p> <p>si la demande de M. Lazerges doit se concrétiser rapidement maintenant, l'ALIAA souhaite que l'ensemble des locataires puisse bénéficier de la possibilité de recharger un véhicule électrique.</p>		X	<p>Sujet déjà évoqué, toujours à l'étude. Des renseignements seront pris auprès du régisseur en ce qui concerne l'installation d'une borne à carte (côté copropriétaires). A ce jour la Sablière n'enregistre qu'une seule demande de création de borne. Une réponse écrite a été adressée au locataire le 23 mai 2023 avec copie à l'Aliaa.</p> <p>c'est un projet du groupe ICF qui est long à aboutir. Si cela aboutit, cela passera d'abord par une période test. De fait on avance individuellement sur la résidence Andrézieux.</p>
4	<p>Avez-vous fait stopper l'arrosage des bacs ICF sur la terrasse inaccessible aux locataires qui n'ont pas accès et refusent de payer des charges d'eau pour l'arrosage sur le toit ?</p>		X	<p>Une intervention concernant la coupure d'eau des bacs a été réalisée le 9 mai 2023. le prestataire est intervenu il y a trois semaines sur les électrovannes. Seul le robinet d'eau mis en place pour Le Jardin Suspendu reste en activité.</p>
5	<p>Armoire fibre et internet : Suite à notre réunion avec le pôle patrimoine ICF, qu'en est-il de l'agrandissement ou multiplication de ces armoires ? Ou en est votre demande en cours auprès de SFR ?</p>		X	<p>Une étude est en cours par le Pôle Patrimoine pour apporter une amélioration. : une correspondance à la maison mère a été envoyée. Le pôle patrimoine (le gestionnaire technique) a le dossier en mains. Un test est en cours sur une autre résidence (sécurisation et dimensionnement des armoires, etc) ; si cela est concluant, les mises en place se feront sur toutes les résidences concernées par ce souci. A revoir en septembre.</p>
6	<p>Chantier ascenseurs : Pannes électriques et problèmes récurrents quotidien sur tous les bâtiments, <u>un gros irritant</u> pour les locataires qui réclament leurs dû à ICF et souhaitent en 2024-2025 obtenir le remboursement des charges ascenseurs sur la période totale.</p>		X	<p>Une réunion a eu lieu (Cf du 1/2/2023).</p> <p>Une réunion hebdomadaire a lieu sur site avec le pôle patrimoine et les responsables du prestataire en ce qui concerne le suivi du chantier. Cf compte rendu du 1/2/23</p> <p>Pour faire suite à un dysfonctionnement avec le sous-traitant de l'entreprise, il a fallu trouver un nouveau prestataire, ce qui a occasionné du retard sur les travaux en cours. Une mise à jour du planning a été demandée. Le nouveau planning des travaux sera communiqué avec les nouvelles dates de fin de travaux. Cf compte rendu du 1/2/23. Il a été détecté une défaillance sur des pièces équipant les portes palières des ascenseurs rénovés. Ce dysfonctionnement provoquait le blocage des portes et donc la panne de l'appareil. Quatre appareils équipés de ces pièces défectueuses ont été recensés : bat 3 grand</p>

Des dizaines de mails envoyés, une pétition de plus de 100 logements restée sans réponse de votre part.

L'ALIAA soulève deux choses, l'incompétence de l'entreprise concernée (dénonciation du contrat ?) et « l'hypersophistication » de ces nouveaux ascenseurs qui se bloquent au moindre mouvement non prévu au niveau des portes. De plus l'obligation d'avoir plusieurs plaintes de locataires pour une intervention des dépanneurs est inadmissible.

Des déchets mal stockés par les ascensoristes sur les parties communes. Produits dangereux :

ICF évoque l'huile de vidange, la société qui intervient sur ce site assure que cela ne lui appartient pas. L'ALIAA rappelle qu'elle est responsable de sa zone de stockage et qu'elle doit la sécuriser. Peu importe qui entrepose quoi.

Les ascensoristes travaillent les jours fériés ! Le jeudi de l'Ascension pour exemple, nous souhaitons avoir un repas légitime.

Les locataires réclament leurs dû à ICF et souhaitent en 2024-2025 obtenir le remboursement des charges ascenseurs sur la période totale soit de janvier 2022 à la fin des travaux.

ascenseur, bat 7 ascenseur gauche, bat 9 ascenseur gauche petit et ascenseur grand. Celui du bat 9 (grand), a bénéficié du remplacement de ces pièces en date du 21/12/2022. Il a été par la suite mis sous surveillance afin de valider le remplacement de ces pièces pour les autres appareils. Le test s'étant révélé concluant, les pièces ont été changées sur les autres appareils. Un nouveau contrôle a été réalisé le 27/01/2023. A priori les arrêts liés à des défauts de matériel semblent, pour le moment, résolus. Cf compte rendu du 1/2/23.

Néanmoins nous invitons vivement les locataires qui subissent les gênes des travaux à se déplacer au bureau d'accueil afin de consigner les dysfonctionnements. Par ailleurs en période de fermeture de l'accueil, les locataires doivent contacter les services de dépannage d'urgence affichés dans les ascenseurs.

Une vigilance toute particulière sur les pannes d'ascenseurs a été demandée au personnel de proximité de façon qu'il y ait une réactivité immédiate pour la résolution des dysfonctionnements.

Un rappel a été fait et l'action corrective a été réalisée le jour même de la connaissance de ce signalement. Une intervention a également eu lieu sur cette même porte, car celle-ci avait été forcée.

La société ENEDIS est intervenue sur les bâtiments 3/5, 7/9 et le bâtiment 8. Depuis, il n'y a plus de soucis liés aux compteurs. Elle revient le 02 juin pour les bâtiments 11/13 et le 17 juin pour les bâtiments 15/17 (côté barre, un compteur pour deux numéros).

La demande est faite auprès du pôle patrimoine.

Pour toutes ces actions le pôle patrimoine a été informé pour interventions auprès du prestataire.

Les problèmes de disjonction sont dus à la pose des nouveaux compteurs Linky. Enedis a aussitôt été saisi de notre demande pour augmenter la puissance de l'abonnement. A ce jour, 2 interventions restent à réaliser par Enedis, pour les ascenseurs 11/13 et 15/17.

Nous rappelons qu'il n'est pas possible de définir ou non le remboursement des charges ascenseurs sur cette période. **Néanmoins les contrats entretien ne seront pas facturés.**

ICF ne peut pas dénoncer le contrat, cela engendrait des années de procédure et ne ferait qu'allonger les délais. ICF affirme que seul un appel est nécessaire pour une intervention mais que le délai est de 45 mns si une

	<p>Accessibilité des ascenseurs du RDC. Historiquement l'accès est pour tous de plein pied Vous nous deviez une réponse sous 72h, cela fait 2 mois que nous attendons.</p>		<p>personne est dedans et de 24h s'il est vide d'où le sentiment de n'être pas entendu dès le premier appel. Le portage est mis en service au bout de 48h si les dépanneurs sont dans l'incapacité de remettre en route l'ascenseur.</p> <p>Une communication sera faite aux locataires au moment où toutes questions de sécurité concernant l'utilisation de l'ascenseur à ce niveau seront levées. Le Pole Patrimoine se charge de questionner l'ascensoriste à se sujet.</p> <p>Une réunion sur site est prévue avec M. Fabre vendredi prochain, la demande de l'ALIAA pour une visite des chantiers des ascenseurs sera renouvelée à cette occasion car restée sans réponse. Pour l'accès au rez-de-chaussée, ce sera bien ouvert à tous lorsqu'ICF aura reçu la validation. Réponse envisagée peut-être ce vendredi.</p>
7	<p>Service de portage suite aux pannes régulières des 2 ascenseurs. Nous avons pris connaissance par votre affichage du 2 mars concernant la reprise de ce service aux locataires suspendu depuis septembre 2022.A ce jour , toujours rien !</p> <p>L'ALIAA rappelle combien ces délais d'intervention et de portage mettent en grande difficulté les résidents les plus fragiles (seniors, invalides, femmes enceintes ou familles avec enfants en bas âge, etc.).</p>	X	<p>Lorsqu'un service de portage est mis en place, le porteur est identifié par le port d'un gilet professionnel de couleur « orange » et se situe au bas du hall d'entrée de l'immeuble concerné, s'il n'est pas sollicité.</p>
8	<p>Locaux vélos trop exigus. Suite à notre réunion avec le pôle patrimoine ICF, quelles solutions proposez-vous ?</p> <p>Des rangements au sols (racks) pourraient être mis en place afin d'optimiser les lieux et d'organiser un rangement plus respectueux des vélos de chacun (les vélos sans béquilles sont posés sur ceux qui en possèdent et les abiment voire les font tomber). L'ALIAA demande le plan des locaux afin de proposer des solutions d'aménagement.</p>	X	<p>Des bons de commandes par rajout de supports sont déjà établis par priorité, à savoir par surcharge des locaux vélos. Un recensement est en cours pour demander à chaque locataire d'étiqueter son vélo.</p> <p>Un affichage a été effectué. Il n'y a aura pas de construction de nouveaux locaux mais il y a actuellement des locaux non exploités au niveau de la rampe de parking qui pourraient être utilisés. De nouveaux râteliers peuvent-être accrochés dans les locaux existants.</p> <p>M. Tronc se propose une réflexion sur l'optimisation des espaces des locaux vélos. Icf se propose de lui transmettre les plans des locaux du 3/5 et 8.</p>
9	<p>Réglage du mitigeur eau froide-eau chaude. Plusieurs familles ont fait remonter le problème et le risque notamment pour les enfants. Pouvez-vous faire procéder à un réglage ?</p>	X	<p>Intervention toujours en cours pour la régulation de la température. Une intervention est à prévoir sur une colonne. Un affichage sera effectué au préalable. Deux actions ont été entreprises. ISERMA, la société en contrat pour la robinetterie, a fait un premier constat dans un appartement et n'a constaté aucune anomalie. Pour</p>

			<p>GESTEN ce n'est pas lié à un problème de chaufferie. Celle-ci a été vérifiée deux fois. Le rapport a été envoyé à l'ASL. Afin de trouver la source du problème, il faut effectuer un passage dans chaque logement pour vérifier tous les mitigeurs. Un seul peut provoquer un problème dans la colonne entière. Lorsque le problème sera cerné, il pourra être résolu dans toutes les colonnes. Un affichage du passage de GESTEN sera mis en place quinze jours avant.</p>
10	<p>Campagnes de communication à prévoir sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ GPIS ✓ Incivilités ✓ Utilisation ascenseur au rez de chaussée ✓ Sécurisation parking et bâtiments. ✓ Stationnement interdit 	X	<p>Icf maintien la communication lorsque cela est nécessaire. L'équipe de proximité procède à un affichage régulier.</p> <p>GPIS : Icf a déployé tous les moyens pour sensibiliser tous les locataires à alerter le GPIS (boîitage, magnets, réunion GPIS) Icf communiquera le nombre d'appels de locataires enregistré au GPIS depuis le mois de janvier.</p> <p>L'utilisation de l'ascenseur au rez-de-chaussée sera accessible par tous les locataires.</p> <p>Il est recommandé encore une fois aux locataires d'appeler le GPIS. Il n'est pas prévu de nouvelle campagne pour le GPIS.</p> <p>La communication sur les incivilités sera faite dès lors qu'un signalement a été effectué.</p> <p>Des affichages sont faits régulièrement pour le stationnement.</p>
11	<p>Les punaises de lit se propagent sur divers bâtiments notamment au 3 et au 11, avez-vous un process de prévention ?</p>	X	<p>Seuls 3 logements sont identifiés par l'équipe de proximité. Le process a déjà été communiqué les années précédentes. Pour rappel, le protocole est disponible au bureau d'accueil des gestionnaires. Un flyer est donné aux locataires qui sont concernés. Seulement trois logements dans la résidence ont été touchés. Les cafards ont, semble-t-il déserté les lieux, parties communes comprises.</p>
12	<p>Jardinières de la Dalle Est et jardin incliné Ouest Manque d'entretien et de plantation fleurie. Où en êtes-vous de l'extension du contrat avec les jardiniers de l'ASL depuis novembre 2022 ?</p>	X	<p>Les bacs sont entretenus selon planning établi par l'ASL, ICF confirme que les espaces verts de la dalle Est sont bien intégrés au contrat de l'ASL.</p> <p>Une intervention est prévue par le prestataire tous les 15 jours. Toutefois ICF prendra contact avec le régisseur pour des plantations fleuries dans les bacs.</p> <p>En ce qui concerne « l'espace de végétation incliné de la Cour Anglaise », nous demandons confirmation au régisseur quant à l'entretien de cet espace dans le cadre du contrat.</p>

13	Portillon rue René Clair. Quand allez-vous intervenir pour le réglage du groom ?	X	Le prestataire ACORUS doit intervenir. Il a huit jours pour le faire, le bon de commande étant passé. Commande effectuée, intervention en cours.
14	Odeurs nauséabondes, fortes odeurs d'urine escalier 8 au niveau sous-sol au niveau porte accès cave.		L'équipe fait un contrôle régulier. Cet espace est bien nettoyé par le prestataire. Cependant nous continuons à subir les incivilités de certaines personnes utilisant cet espace comme urinoir. Malgré une surveillance de l'équipe, l'auteur n'est pas identifié.
15	Bornes escamotables à l'arrêt dalle Est au Sud avant le passage de Hurlevent.		Icf précise que la réparation sur la première borne a bien été réalisée. En ce qui concerne la 2 ^{ème} borne, celle-ci est en cours de réparation. Nous précisons que ces pannes sont dues à des actes de malveillance ayant entraîné une dégradation volontaire. ICF a remis en place celle abîmée mais une autre a été endommagée Elle évoque le coût d'une borne, 8 000 euros. Des arceaux (stock Park) vont être mis devant chaque borne afin de les sécuriser.
16	Astreinte chauffage		Le cadre d'astreinte ne se déplace jamais pour ce type de problème. Pour information, les coordonnées de l'entreprise en astreinte GESTEN est affichée dans les halls d'entrée.
17	Barres de seuil dalle EST : Sur le sol, côté barre, des barres de seuil doivent être revissées car elles sont dangereuses en l'état.		ICF prend acte.
18	VMC : Plusieurs questionnements des locataires quant à la diffusion d'odeurs, de fumées et d'incendie probable se propageant par les VMC d'un appartement à l'autre. Quelle est la Puissance des moteurs de la VMC hybride ? Comment et quand sont nettoyés les conduits ?		Les locataires sont invités à rendre à l'accueil pour signaler la diffusion de mauvaises odeurs. Un contrôle VMC sera effectué sur les installations. Relance prestataire pour la puissance des moteurs VMC. Nous reviendrons vers vous au sujet du nettoyage des conduits pour la date du passage annuel au titre du contrat. Le contrat est disponible au bureau accueil
19	L'état du sol du parking : un nettoyage au karcher est à prévoir.		Un nettoyage a déjà été demandé. Nous revenons vers le prestataire pour connaître une date d'intervention.
20	Nez de marches cassés escalier 5, rez-de-chaussée	X	Il a été repéré d'autres nez de marches cassés, nous procédons à leurs réparations. Les premiers nez de marches endommagés ont été réparés.
	PROCHAINE REUNION ALIAA-ICF 26/09/2023		



ICF HABITAT
LA SABLIERE

